

AKAD PEMBIAYAAN IJARAH MUNTAHIYA BIT-TAMLIK (LEASING) DI BMT SIDOGIRI CABANG SITUBONDO: PERSPEKTIF MAQASHID SYARI'AH

Umi Khoiriyah & Khairul Umam Al-Basit

Institut Agama Islam Ibrahimy Situbondo

info.khoiriya@gmail.com / umam.khairul@gmail.com

This research is under several reasons: First, the contradiction between as-sunnah and IMBT implementation cause differences opinion among of ulama. Second, the recommendation from the director of BMT to resolve this problem and how IMBT can interested more customers the next time. The focus of this research is: 1). How is the implementation of leasing in Sidogiri BMT?, 2). How is the implementation of leasing in Sidogiri BMT according on Maqashid Mu'amalah perspective? The theory of maqashid in this research is belongs to "Maqashid Mu'amalah wa Marashidul Waqi'at" by Abdullah Ibn Bayyah. The reason this theory is more relevant to the content and data of this research. The conclusion is In leasing procedural, BMT supply a thing, that thing is rent to the members, BMT promise that it will sell that thing in the last time of rental tempo. The Tamlik transaction is implemented in the last tempo of rental tempo.

Kata Kunci: biaya ijarah, maqashid syari'ah

Pendahuluan

Ijarah yang berujung kepada kepemilikan tidak dikenal sebelumnya. Ijarah seperti ini baru muncul pada zaman modern, dan orang-orang mempraktekannya sebagai bentuk sewa-menyewa. Oleh karena itu, pengertian ijarah semacam ini harus dimengerti dan harus dijelaskan hukumnya. Dalam kalangan ulama, transaksi seperti ini masih diperdebatkan keabsahannya. Fatwa ulama tertinggi Arab Saudi mayoritas tidak membolehkan transaksi seperti ini. Sementara, menurut ulama Hanabilah, Malikiyah, dan Syafi'iyah membolehkan transaksi seperti ini dengan alasan "asal

setiap muamalah adalah mubah dan diperbolehkannya menggabungkan dua akad dalam satu transaksi."

Pada mulanya dalam rangka memotivasi para pedagang untuk melakukan pembelian dengan kredit ketika barang yang ia beli untuk diperdagang kembali (diproduktifkan), kemudian juga untuk menggiring para produsen dengan menjual alat-alat dimana hak kepemilikan atas benda tersebut tetap menjadi milik penjual sampai semua cicilannya lunas. Praktek seperti ini oleh para fuqoha' mesir diarahkan pada akad bai' taqsih.

Berbeda dengan pemerintahan inggris yang menamakan akad semacam jenis ini dengan akad ijarah. Dan pendapat ketiga atau yang terakhir yang dipelopori

pemerintahan perancis mengatakan bahwa akad ini merupakan akad yang tersusun dari dua akad yang masing-masing dari keduanya bisa berdiri sendiri tanpa adanya yang lain, mereka menakan akad ini dengan akad sewa yang disusul dengan akad jual beli. Dan mayoritas ulama' yang mensyarahi berpendapat bahwa akad akad ini merupakan sebuah akad sewa yang dibersamakan dengan akad jual beli.

Pendapat yang terakhir yang dikemukakan oleh pemerintahan perancis adalah merupakan sebuah pendapat yang sudah tercantum didalam kitab fiqh islamy yang intinya melarang melakukan dua akad yang dibungkus dalam satu akad atau dua akad jual beli yang dikemas dalam satu akad jual beli. Artinya, akad sewa yang berujung berpindahannya kepemilikan benda yang diperaktekan didunia barat itu tidak diperbolehkan menurut syari'at kita. Oleh karena itu yang boleh adalah sebagaimana sebelumnya yaitu keberadaan kedua akad sama tidak terikat dengan lainnya, dan akad yang kedua dari keduanya didasarkan atas sebuah janji yang ditetapkan sebelum melakukan akad yang pertama.

Dalam konteks ini konsep ijarah sudah mengalami perkembangan dalam bentuk *al-ijarah al-muntahiya bit-tamlik* yang merupakan perpaduan antara akad sewa dan jual beli yang juga membedakan dari ijarah biasa. Di KSPS BMT UGT Sidogiri capem Banyuputih Situbondo sendiri telah mempraktekan akad tersebut dengan sebagian anggota. Dalam survey awal yang peneliti lakukan menemukan kegagalan dalam tataran aplikasinya yaitu melakukan transaksi jual beli yang kemudian dilanjutkan dengan akad ijarah (sewa-menyewa) dan diakhiri dengan kepemilikan secara permanen.

Ada beberapa hal yang memotifasi kami untuk meneliti aplikasi akad pembiayaan ijarah muntahiya bit-tamlik ini, antara lain sebagai berikut: Pertama, perkembangan hukum yang semula dilarang

oleh Nabi sekarang sudah dilegalkan. Kedua, untuk menyesuaikan aplikasi ijarah muntahiya bit-tamlik dengan maqashid mu'amalah. Ketiga, akad ijarah muntahiya bit-tamlik ini masih jarang digunakan oleh karena itu pihak lembaga khususnya kepala BMT sangat mengunggu hasil rumusan tesis ini sebagai penyempurna konsep ijarah muntahiya bit-tamlik di BMT sehingga kedepannya akad ini lebih diminati. Oleh karena itu peneliti mengkaji topik ini menggunakan pisau analisis maqashid mu'amalah.

Dari identifikasi masalah yang telah dipaparkan di atas, ada fokus masalah yang bisa diambil: Pertama, bagaimana Implementasi Produk *Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik (leasing)* Di BMT Sidogiri Cabang Situbondo? Kedua, bagaimana pandangan *maqasid al-mu'amalah* tentang *Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik (leasing)* Di BMT Sidogiri Cabang Situbondo?

Tujuan Penelitian: Pertama, untuk mengetahui Implementasi Produk *Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik (leasing)* Di BMT Sidogiri Cabang Situbondo. Kedua, untuk mengetahui pandangan *maqasid al-mu'amalah* tentang *Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik (leasing)* Di BMT Sidogiri Cabang Situbondo.

Manfaat penelitian ada dua: Pertama, secara teoritis hasil penelitian ini tentu akan sangat bermanfaat dan akan sangat memberikah kontribusi perkembangan keilmuan baik bagi peneliti sendiri ataupun pihak lain yang bersedia untuk mengkaji hasil penelitian ini, khususnya bagi orang-orang yang memang sangat antusias dengan lahirnya pemikiran-pemikir keislaman modern dan juga bagi mereka yang akan melakukan penelitian lanjutan dari hasil penelitian yang kami lakukan ini. Kedua, secara praktis hasil penelitian kami ini akan sangat memberikan solusi hukum bagi pihak-pihak yang hendak terlibat dalam bentuk transaksi *Al-Ijarah Al-Muntahiya Bit-Tamlik* (IMBT), baik masyarakat ataupun

kariawan lembaga keuangan syari'ah itu sendiri.

Tujuan utama dilakukannya penelitian ini agar hasil penititan ini benar-benar menghasilkan sebuah rumusan yang benar-benar menjadi rumusan yang solutif dalam mengatasi kendala yang dihadapi oleh lembaga keuangan syari'ah, baik kendala yang dihadapi berupa problem hukum ataupun problem manajemen dan bisa menghilangkan rasa ragu bagi masyarakat untuk menentukan sikap ketika dihadapkan dengan model transaksi *Al-Ijarah Al-Muntahiya Bit-Tamlik* (IMBT) ini. Dan pihak Lembaga Keuangan Syari'ah seperti BMT bisa dengan leluasa memasarkan produk yang sudah memiliki dasar hukum yang kuat, seperti *Al-Ijarah Al-Muntahiya Bit-Tamlik* (IMBT) yang menjadi fokus penelitian ini.

Metode Penelitian

Dalam penelitian ini menggunakan penelitian yang bersifat preskriptif dan data yang diperoleh berupa data-data kualitatif. Teknik pengumpulan data menggunakan observasi, wawancara, dan dokumentasi. . (Nurul Zuriah, 2006; Suharsimi Arikunto, 2006; Lexy J. Moleong, 2007).

Analisis data menggunakan model interaktif. Dimulai dari kasus kecil menuju kasus dalam aspek kebijakan (Mulyana, 2003).

Implementasi Akad *Al-Ijarah Al-Muntahiya Bit-Tamlik* (IMBT)

Di BMT UGT Sidogiri, untuk masyarakat yang ingin mengajukan akad *pembiayaan* semisal seperti akad *qard*, *ijarah*, dan lain-laian maka harus mendaftarkan diri sebagai anggota BMT UGT Sidogiri, jadi tidak bisa sembarangan orang bisa melakukan transaksi dengan BMT kalau

dirinya masih belum menjadi anggota. Peraturan harus menjadi anggota ini berlaku untuk semua akad, jadi kalau ingin bertransaksi dengan BMT dalam jenis transaksi apa saja maka harus menjadi anggota terlebih dahulu. Oleh karena itu maka kebijakan ini juga termasuk pada implementasi IMBT.

Persyaratan Menjadi Anggota dan Produk Beserta Akad-Akad

Untuk bisa menjadi anggota di BMT UGT Sidogiri harus memenuhi beberapa syarat dan ketentuan yang berlaku, semisal keharusan menjadi anggota BMT dengan memiliki tabungan di BMT Sidogiri, fotocopy KTP anggota, akta nikah, dan lain-lain. Syarat dan ketentuan tersebut harus terpenuhi sebagai jalan dalam proses pencairan dana dari BMT pusat Sidogiri dan sebagai bentuk kehati-hatian BMT dalam pencairan uang kepada cabang yang mengajukan pembiayaan. (Nurul Fadli : wawancara)

Proses transaksi di BMT UGT Sidogiri ini mudah dan persyaratannya juga tidak menulitkan pada anggota. Hal ini terbukti berdasarkan ungkapan dari beberapa anggota BMT UGT Sidogiri dengan ungkapan mereka sebagai beriku.

Di BMT UGT Sidogiri yang menjadi sasaran pemasaran BMT UGT Sidogiri adalah mengutamakan masyarakat pedesaan terutama yang level perekonomiannya menengah kebawah, karena prinsip dari BMT sendiri adalah untuk membantu mengembangkan perekonomian masyarakat tidak yang mampu dengan cara menerapkan bentuk-bentuk transaksi yang sesuai dengan syari'at Islam, hal ini sebagai mana dijelaskan oleh informan.

Prinsip yang ditanamkan oleh pihak BMT UGT Sidogiri kepada anggota adalah prinsip keadilan dan kejujuran, karena kalau

melakukan transaksi dengan jujur, adil, dan saling ridha maka insyaallah harta yang dihasilkan akan membawa barokah dari usaha yang dikembangkan. Hal ini sebagaimana yang diungkapkan oleh informan sebagaimana berikut.

Produk-produk dan jasa yang ada di BMT UGT Sidogiri antara lain sebagai berikut: Pertama, produk-produk simpanan antara lain: tabungan syari'ah, tabungan haji al-haramain, tabungan umroh al-hasanah, tabungan idul fitri, tabungan lembaga peduli siswa, tabungan qurban, tabungan tarbiyah, tabungan mudharabah berjangka, tabungan mudharabah berjangka plus. Kedua, jasa transfer dan pembayaran, antara lain: pelayanan transfer atau kiriman uang, pembayaran rekening listrik dan telpon, pengurusan pendaftara haji dan umroh, asuransi syari'ah keluarga Indonesia. Ketiga, produk pembiayaan mikro, antara lain: UGT GES (gadai emas syari'ah), UGT MUB (modal usaha barokah), UGT MTA (multi guna tanpa agunan), UGT KBB (kendaraan bermotor barokah), UGT PBE (pembelian barang elektronik), UGT PHK (pembiayaan kafalah haji), UGT MGB (multi griya barokah), UGT MPB (multi pertanian barikah), UGT MJB (multi jasa barokah).

Kemudian produk-produk pembiayaan diatas di BMT UGT Sidogiri dipasarkan dengan menggunakan akad-akad berikut ini: Pertama, Mudharabah/ qirod. Kedua, Bai' bitsamabil ajil/ jual beli. Ketiga, Musyarakah/ syirkah. Keempat, Murabahah (jual beli). Kelima, Qord al hasan (hutang). Keenam, Rahn (gadai syari'ah). Ketujuh, Ijarah (sewa). Kedelapan, Hawalah (pemindahan beban hutang). Hal ini sesuai dengan data yang diperoleh melalui dokumen sebagaimana berikut.

Kemudian ada langkah-langkah terobosan yang hendak dilakukan oleh pihak BMT UGT Sidogiri untuk lebih mensukseskan lembaga BMT kedepannya, antara lain: Pertama, mengoptimalkan peran BMT UGT Sidogiri terutama dipelosoh

untuk masyarakat menengah kebawa. Kedua, untuk kedepannya BMT UGT Sidogiri akan mempersiapkan sistem on line agar produk-produk BMT Sidogiri tidak hanya bisa diakses di perkotaan saja, akan tetapi di pedesaan juga bisa diakses.

Kemudian untuk bisa menerima akad pembiayaan ijarah muntahiya bit-tamlik masih ada beberapa ketentuan-ketentuan umum yang harus dipenuhi oleh anggota yang bersangkutan, antara lain sebagai berikut: Pertama, Pemohon harus mempunyai pekerjaan dan/atau pendapatan yang tetap. Kedua, Jangka waktu maksimal sesuai jangka waktu garansi. Ketiga, Jaminan bisa berupa barang yang diajukan atau jaminan berharga yang lain spt BPKB dan sertifikat tanah. Keempat, DP atau uang muka 25% dari ketentuan harga. Kelima, Usia pemohon pada saat pengajuan minimal 18 tahun dan maksimal 55 tahun pada saat jatuh tempo. Keenam, Maksimum plafon pembiayaan sampai dengan Rp 10 juta. Ketujuh, Pengajuan dapat dilakukan sendiri-sendiri atau dikoordinir secara kolektif oleh instansi dimana pemohon bekerja.

Bentuk Implementasi Akad IMBT

Kemudian untuk jenis barang-barang yang biasa ditransaksikan menggunakan akad ijarah muntahiya bit-tamlik ini antara lain: Pertama, barang elektronik yang dijual secara legal (baru atau bekas). Kedua, bergaransi (pabrik atau toko). Ketiga, barangnya marketable seperti Laptop, Komputer, TV, Audio, Kulkas, dan lain-lain. Keempat, rumah. Bentuk implementasi ijarah munahiya bit-tamlik yang diterapkan di BMT UGT Sidogiri Cabang Situbondo bisa dikelompokkan menjadi dua bagian sebagai berikut:

*Bisa terdiri dari dua akad
(ijarah dan bai' / hibah)*

Akad pembiayaan ijarah muntahiya bit-tamlik yang dijalankan oleh pihak BMT UGT Sidogiri ini bisa dilakukan dengan mengkombinasikan dua akad yang berbeda namun tidak melanggar aturan fiqh yaitu akad bai' dan akad ijarah. Hanya saja hipotesis yang poin yang nomer satu ini hanya didasarkan pada pemahaman definisi saja yang dipakai oleh BMT dan belum masuk pada aplikasi, karena dalam praktiknya di BMT UGT Sidogiri Capem Banyuputih akad ijarah muntahiya bit-tamlik ini dipadukan juga dengan akad istishna'.

Akan tetapi meskipun belum dijumpai praktik ijarah muntahiya bit-tamlik yang terdiri dari dua akad (bai' dan ijarah) tetap kami masukkan dalam sekema data karena secara konseptual sudah disepakati oleh pihak BMT UGT Sidogiri dan sudah dimasukkan dalam daftar produk-produk yang dipasarkan. Konsepnya adalah sebagaimana berikut.

Ijarah Muntahiya bittamlik (IMBT) adalah Akad sewa yang diakhiri dengan perpindahan kepemilikan barang; sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan Anggota sebagai penyewa.

Selain itu, dari hasil wawancara dengan bapak M. Nurul Fadli diketahui bahwa yang dimaksud dengan *Al-Ijarah Al-Muntahiya Bit-Tamlik* (IMBT) adalah perpaduan dua akad yaitu akad sewa-menyewa (*Ijarah*) dan kepemilikan (*Tamlik*) yang bisa berupa kepemilikan dengan cara jual-beli atau dengan cara suka rela (*hibah*). Jadi yang dimaksud dengan *Al-Ijarah Al-Muntahiya Bit-Tamlik* (IMBT) adalah akad sewa-menyewa antara BMT dan anggota atas suatu barang tertentu dan jangka waktu yang telah disepakati yang diakhiri dengan pengalihan kepemilikan barang kepada

anggota, perpindahan kepemilikan ini bisa dilakukan dengan dua cara yaitu jual beli atau hibah ketika masa sewa telah berakhir dan biaya sewa yang telah ditentukan telah lunas.

Dan BMT Sidogiri Cabang Situbondo (Ust. H Irfan) juga menjelaskan pengertian akad ijarah muntahiya bit-tamlik sebagai berikut. Ijarah muntahiya bit-tamlik ialah akad sewa yang pada akhir masa sewa dan cicilan sudah lunas maka barang yang sewakan bisa secara otomatis dimiliki oleh anggota yang bersangkutan.

Demikian pula Wahbah Zuhaili menjelaskan konsep akad ijarah muntahiya bit tamlik dalam salah satu kitab karya beliau yang diberi judul "*al-Mu'amalat al-Maliyah al-Mu'ashirah*".

الصورة الأولى: إبرام إجارة عادية بين اثنين, ثم يتبعها وعد بالبيع في نهاية المدة بعد سداد جميع أقساط الأجرة. وهذا جائز لاغبار عليه, لأنه لا مانع شرعا من طرء الوعد علي العقد, لعدم قيام عقدين في عقد واحد.

Menetapkan akad ijarah diantara dua orang, kemudian akad ijarah ini diiringi dengan janji untuk menjual barang yang disewakan kepada penyewa diakhir masa sewa dan setelah lunasnya angsuran biaya sewa. Akad seperti jelas diperbolehkan tanpa ada keraguan karena didalamnya tidak ada penghalang sahnya akad secara syara', karena akad ini tidak termasuk dua akad yang tegak diatas dua akad (Zuhaili, 2002: 205)

Dan Wahbah Zuhaili juga melanjutkan penjelasan mengenai konsep ijarah muntahiya bit-tamlik ini, beliau berpendapat bahwa apabila si penyewa sudah melunasi cicilan biaya sewa tepat pada waktu yang sudah ditentukan maka janji yang dilakukan sebelum melakukan

akad ijarah untuk melakukan pemindahan kepemilikan menjadi mengikat atau harus dilakukan, baik janji untuk dijual atau janji dihibahkan. Berikut ini adalah ungkapan beliau dalam kitab al-Mu'amalah al-Maliyah al-Mu'ashirah.

وبعد هذا الوعد ملزما إذا سدد المستأجر جميع الأقساط الإيجارية في المدة المحددة.

“Dan janji ini menjadi mengikat atau pasti apabila sipenyewa sudah melunasi semua cicilan biala sewa pada waktunya.” (Wahbah Zuhaili, 2002: 205).

Dan juga di dalam risalah karangan Fahd Ibn 'Ali al Hasun, juga dikutip definisi yang diungkapkan oleh salah satu *Fuqoha Mu'ashirin* (Ulama Kontemporer) yang bernama Kholid Ibn Abdillah Ibn Barak al Hafi. Di dalam kitabnya yang berjudul “*al Ijarah al Muntaahiya bit Tamlik fi dlou'i al Fiqh al Islami*” penulis menyebutkan definisi akad ini dengan redaksi sebagai berikut:

عقد بين طرفين يؤجر فيه أحدهما لآخر سلعة معينة مقابل أجرة معينة يدفعها المستأجر على أقساط خلال مدة محددة ، تنتقل بعدها ملكية السلعة للمستأجر عند سداده لآخر قسط بعقد جديد

Akad yang terjadi antara dua pihak di mana pihak pertama menyewakan barang tertentu kepada pihak kedua dengan harga sewa tertentu yang harus dibayarkan oleh pihak kedua dengan jumlah cicilan tertentu selama masa yang ditentukan, dan setelah masa pembayaran sewa selesai terjadi pemindahan kepemilikan barang dari pihak pertama kepada pihak kedua/ penyewa dengan adanya akad yang

baru. (Khalid ibn Abdillah ibn Barak : 60)

Bisa Terdiri Dari Tiga Akad (Ijarah, Bai' dan Istishna')

Bentuk implementasi yang kedua yang dilakukan di BMT UGT Sidogiri Cabang Situbondo ialah terdiri dari tiga macam akad yaitu akad istishna', akad sewa, dan akad jual beli atau hibah. Untuk kesimpulan yang kedua dari bentuk implementasi akad pembiayaan ijarah muntahiya bit-tamlik di BMT UGT Sidogiri Cabang situbondo ini didasarkan atas praktik dilapangan.

Mengenai proses langkah-langkan akad pembiayaan ijarah muntahiya bit-tamlik ini di BMT UGT Sidogiri Cabang Situbondo ialah sebagai berikut: pertama, anggota mengajukan akad pembiayaan ijarah muntahiya bit-tamlik kepada pihak BMT, misalnya anggota yang bersangkutan minta agar dibuatkan rumah. Kedua, maka akad yang digunakan adalah akad istishna' artinya pihak BMT yang mencarikan tanah dan membuatkan rumah sesuai dengan keinginan anggota tadi. Ketiga, kemudian setelah rumahnya jadi, maka oleh pihak BMT rumah tersebut langsung diserahkan pada anggota sebagai sewa, akan tetapi surat tanah masih dipegang BMT. Keempat, dan untuk biaya sewanya pihak BMT sudah memiliki rentangan tersendiri mau menetapkan biaya sewa berapa perbulan selama dua tahun misalnya dengan menyesuaikan dana pembuatan rumah secara keseluruhan. Kelima, ketika masa sewa sudah selesai dan biaya sewa perbulannya sudah lunas, maka surat tanah yang tadi masih di pihak BMT itu langsung diserahkan kepada anggota yang bersangkutan dengan salah satu dari dua cara yaitu akad yaitu dijual atau dihibahkan.

Berikut ini adalah langkah-langkah proses akad ijarah muntahiya bit-tamlik

yang dijelaskan oleh Ust. H Irfan selaku kepala BMT Sidogiri Cabang Situbondo: Pertama, anggota mengajukan akad pembiayaan ijarah muntahiya bit-tamlik. Kedua, pihak BMT bermusyawarah dengan anggota mengenai bentuk rumah yang diinginkan dan lokasi yang diinginkan anggota. Ketiga, pihak BMT yang membeli tanah dan membuatkan rumah sampai selesai (akad istishna'). Keempat, setelah selesai maka rumahnya disewakan kepada anggota selama jangka waktu tertentu dengan biaya sewa yang ditentukan pula. Kelima, setelah masa sewa berakhir dan anggota sudah melunasi semua cicilan maka rumahnya langsung dimiliki oleh anggota.

Wahbah Zuhali juga menyebutkan langkah-langkah dalam proses mengajukan akad pembiayaan *ijarah muntahiya bit-tamlik* dalam kitab beliau yang berjudul "al-Mu'amalah al-Maliyah al-Mu'ashirah" sebagaimana berikut: Pertama, anggota mengajukan keinginannya kepada BMT untuk melakukan akad pembiayaan ijarah muntahiya bit-tamlik, misalnya untuk membeli mobil. Kedua, pihak BMT membeli mobil kepada deler sesuai yang dipesan oleh anggota (akad istishna'). Ketiga, yang menerima mobil dari deler bukan pihak BMT akan tetapi langsung anggota yang menerima langsung dari deler, akan tetapi melalui persetujuan BMT. Keempat, pihak BMT menyewakan mobil yang baru dibeli tersebut kepada anggota dengan biaya sewa tertentu untuk masa sewa yang ditentukan pula, kemudian dari akad sewa ini muncul janji dari pihak BMT kepada anggota untuk memilikilah mobil tersebut kepada anggota apabila anggota sudah melunasi semua angsuran biaya sewa. Kelima, kemudian setelah selesainya masa sewa dan si penyewa sudah melunasi semua cicilan yang sudah ditentukan maka hak kepemilikan mobil berpindah kepada anggota dengan menggunakan akad yang baru (bai' atau hibah). (Wahbah Zuhaili, 2002: 408)

Berdasarkan hasil pengamatan atas tiga informasi diatas, maka kami menyimpulkan bahwa aplikasi akad ijarah muntahiya bit-tamlik yang diterapkan di BMT Sidogiri Cabang Situbondo ada perbedaan dengan langkah-langkah akad ijarah muntahiya bit-tamlik yang dijelaskan oleh Wahbah Zuhaili dalam buku beliau al-Mu'amalat al-Maliyah al-Mu'ashirah.

Titik perbedaannya ialah: Pertama, menurut Wahbah Zuhaili ketika melakukan akad ijarah muntahiya bit-tamlik antara pihak BMT dengan anggota maka saat itu pula harus disepakati sebuah janji (الوعد) yang menyatakan bahwa ketika akhir masa sewa dan pihak anggota sudah melunasi cicilan maka akan dilakukan pemindahan kepemilikan barang yang disewa tadi dengan menggunakan akad yang baru, bisa dengan dijual atau dihibahkan. Kedua, menurut kedua informan ketika wawancara tidak menyebutkan tentang adanya janji seperti diatas (الوعد).

Kebijaka BMT UGT Sidogiri Cabang Situbondo dalam Penyelesaian Masalah

Dalam berkarir, siapa jasa sudah pasti dipertengahan jalan akan mejumpai hambatan dan gangguan tidak terkecuali BMT UGT Sidogiri yang sudah terkenal dengan kesuksesannya dalam manajemen, hanya saja kadar dari masing-masing gangguan itu porsinya tidak sama. Oleh karena itu hadirnya sebuah hambatan dan gangguan tidak perlu disesali dan ditakuti, justru yang terpenting adalah pebusaha mencari penyelesaian atas hambatan-hambatan yang menghadang.

Di BMT UGT Sidogiri Cabang Situbondo tindakan yang diambil dalam rangkan menyelesaikan masalah atau hambatan yang dihadapi khususnya dalam proses akad ijarah muntahiya bit-tamlik ini tentu di sesuaikan dengan sebab yang

melatarbelakangi munculnya masalah tersebut dan jenis kendalanya seperti apa.

Berdasarkan hasil wawancara, diungkapkan juga mengenai kendala-kendala yang ditemukan di lapangan dalam pelaksanaan akad *Al-Ijarah Al-Muntahiya Bit-Tamlik* (IMBT) ini.

Sebab-sebab yang melatar belakangi munculnya hambatan tersebut sekurang-kurangnya dapat dikelompokkan menjadi dua bagian, antara lain sebagai berikut:

A. Disebabkan Terjadinya Kerusakan Pada Barang

Kendala jenis pertama yang menjadi penghambat proses keberlangsungan akad ijarah muntahiya bit-tamlik ini ialah terjadinya kerusakan pada barang yang disewakan, namun kerusakan ini bisa saja disebabkan oleh bencana alam dan bisa saja memang karena keteledoran anggota, oleh karena itu untuk tindakan selanjutnya juga memperhatikan penyebabnya ini.

Di BMT UGT Sidogiri Cabang Situbondo khususnya dalam praktik akad ijarah munthiya bit-tamlik barang yang disewakan sepenuhnya menjadi tanggung jawab BMT UGT Sidogiri dalam hal perawatan dan perbaikan barang jika terjadi kerusakan pada barang selama kerusakannya bukan disebabkan oleh keteledoran anggota semisal terkena bencana alam dan semisalnya.

Akan tetapi apabila barang yang disewakan kepada anggota rusak disebabkan keteledoran anggota dalam penjagaannya maka ganti rugi dibebankan kepada anggota yang bersangkutan. Untuk penjagaan barang selama masa sewa itu merupakan kewajiban BMT, tapi ketika ada kerusakan disebabkan keteledoran anggota maka pembebanan diserahkan kepada anggota tersebut.

B. Anggota Telat Bayar Cicilan

Di dalam pelaksanaannya akad ini memang tidak selalu berjalan lancar sebagaimana prosedur yang telah dipersiapkan. Terkadang beberapa anggota melakukan hal-hal yang di luar prosedur, semisal pembayaran uang sewa telat beberapa bulan, rusaknya barang karena keteledoran anggota dalam menjaganya.

Maka, tindakan yang dilakukan oleh pihak BMT adalah: Pertama, memberi SP (Surat Panggilan) pertama yaitu sebuah peringatan keras dari pihak BMT Sidogiri kepada anggota yang melanggar. Kedua, apabila dengan adanya SP pertama anggota tidak kunjung memperbaiki kesalahannya, maka pihak BMT melakukan prosedur kedua atau SP (Surat Panggilan) yang kedua yaitu berupa pengajuan ke meja hijau atau pengadilan. Namun, untuk tindakan yang kedua BMT Sidogiri tidak langsung melaksanakannya karena prinsip BMT Sidogiri adalah segala sesuatu yang terjadi bersifat kekeluargaan.

Kepala BMT Sidogiri Cabang Situbondo (Ust. H. Irfan) juga menjelaskan tindakan yang dilakukan pihak BMT Sidogiri Cabang Situbondo dalam menghadapi anggota yang sering nunggak bayar. Berikut ini adalah langkah-langkah yang dilakukan antara lain sebagai berikut: Pertama, ditagih. Kedua, kemudian kalau belum juga melunasi maka di lihat kondisi anggota dan diselesaikan secara kekeluargaan. Ketiga, kalau sudah sangat terpaksa menghadapi anggota yang tidak bayar-bayar maka dilakukan akad penjualan jaminan artinya anggota diminta untuk menjual barang berharga miliknya untuk dijual. Keempat, setelah barang jaminannya dijual maka uang hasil dari penjualan tersebut dibayarkan kepada pihak BMT sebagai pelunasan hutang.

Akan tetapi langkah menjual barang berhaga milik anggota yang sebagai jaminan ini dilakukan kalau memang sudah sangat terpaksa karena kalau masih bisa diselesaikan dengan cara lain yang lebih ringan maka yang dilakukan adalah alternative yang lebih ringan tersebut, karena prinsip dari lembaga BMT Sidogiri sendiri adalah untuk membantu perekonomian masyarakat khususnya masyarakat yang tingkat perekonomiannya menengah kebawah (mikro).

BMT Sidogiri juga menerapkan akad ijara paralel yang dipadukan dengan akad murabahah. Langkah-langkahnya sebagai berikut: Pertama, anggota mengajukan bantuan pembiayaan untuk menanam padi misalnya dengan membutuhkan dana sebesar Rp. 20.000.000,- dengan rincian sebagai berikut Rp. 15.000.000,- untuk biaya pembelian pupuk dan Rp. 5.000.000,- untuk menyewa pekerja. Kedua, pihak BMT yang membeli pupuk kemudian dijual lagi kepada anggota (murabahah). Ketiga, pihak BMT pula yang menyewa pekerja sawah yang kemudian pekerja tersebut disewakan lagi kepada anggota dengan biaya sewa lebih mahal dari biaya sewa yang pertama (ijarah paralel).

Hasil Penelitian

Proses akad *Al-Ijarah Al-Muntahiya Bit-Tamlik* yang terjadi di BMT UGT Sidogiri Cabang Situbondo melalui beberapa tahap: *Pertama*, diawali dengan anggota mengajukan pembiayaan *Al-Ijarah Al-Muntahiya Bit-Tamlik* ke pihak BMT UGT Sidogiri Cabang Situbondo. *Kedua*, setelah dipahami kebutuhan anggota, pihak BMT menawarkan akad yang sesuai dengan kebutuhan anggota sebagai awal untuk memperoleh barang untuk selanjutnya akan

dilakukan akad *Al-Ijarah Al-Muntahiya Bit-Tamlik* antara anggota dan KSPS BMT UGT Sidogiri Cabang Situbondo. *Ketiga*, setelah akad awal tadi selesai maka dilanjutkan dengan melakukan akad *Al-Ijarah Al-Muntahiya Bit-Tamlik* serta pihak BMT menjelaskan prosedur pembiayaan, uang sewa yang harus dibayar perbulannya oleh anggota dan keuntungan yang akan diambil oleh BMT. *Keempat*, manakala akad *Al-Ijarah Al-Muntahiya Bit-Tamlik* selesai masa sewanya, maka kedua belah pihak melakukan akad terakhir yaitu *tamlik* (pemindahan kepemilikan) atas barang tersebut, baik dengan hibah ataupun dengan jual beli.

Penggabungan akad adalah kesepakatan dua pihak yang bertransaksi untuk melaksanakan suatu muamalah yang meliputi dua akad atau lebih. Salah satu parameter untuk menilai suatu produk *Baitul Mal wat-tamwil* (BMT) apakah telah memenuhi Prinsip Syariah atau tidak adalah dengan memperhatikan akad dan berbagai ketentuannya yang digunakan dalam produk tersebut. Hal ini menimbulkan berbagai macam pendapat tentang hukum adanya penggabungan dua akad atau lebih dalam satu transaksi.

Pertama, ada seorang ulama yang mengharamkan bentuk transaksi seperti ini yaitu kedua belah pihak yang bertransaksi sepakan untuk melakukan akad jual beli sekaligus akad sewa secara bersamaan, dan yang dijadikan dalil pendapat ini adalah hadist Nabi yang melarang mengumpulkan dua akad dalam satu akad. Pendapat ini dikutip oleh Wahbah Zuhaili dalam kitab beliau *"al-Mu'amalah al-Maliyah al-Mu'ashirah"*.

Kedua, mayoritas ulama Hanafiyah, sebagian pendapat ulama Malikiyah, ulama Syafi'iyah, dan Hanabalah berpendapat bahwa hukum penggabungan akad adalah sah dan diperbolehkan menurut syariat Islam, selama menggabungkan dua akad tidak menimbulkan *gharar* (penipuan) dan

riba atau menyerupai *riba*. Menurut kelompok yang kedua ini mengenai hadist Nabi yang melarang menggabung dua akad menjadi satu akad tersebut tidak mencakup pada akad ijarah muntahiya bit-tamlik. Kebolehan penggabungan dua akad tersebut juga berlandaskan kepada kaidah/ prinsip muamalah yang berbunyi:

الأصل في الأشياء الإباحة حتى يدل الدليل على التحريم

“Segala sesuatu pada dasarnya adalah boleh, hingga terdapat dalil yang mengharamkan”.

Kaidah tersebut memiliki makna umum dari berbagai aspek, ketika kita kerucutkan dan fokuskan dalam hal *muamalat* maka akan diperoleh kaidah berbunyi “Pada dasarnya muamalat adalah diperbolehkan (*al Ibahah*)”. Senada dengan kaidah ini adalah kaidah “persoalan-persoalan muamalah itu longgar sepanjang tidak ada dalil yang melarangnya”.

Ini berarti, untuk membolehkan suatu praktik *muamalat* tidak diperlukan dalil yang membolehkannya baik teks Al-Qur’an maupun teks Hadist, baik secara langsung maupun tidak langsung. Yang diperlukan adalah mengetahui tidak adanya dalil yang melarang.

Menilik dari beberapa kaidah di atas, maka dapat kita simpulkan bahwa segala bentuk akad muamalah dianggap sah dan diperbolehkan apabila di dalamnya tidak terdapat sesuatu yang dilarang dalam syariat. Dengan kata lain segala bentuk muamalah terutama akad pembiayaan *ijarah muntahiya bit-tamlik* harus memenuhi prinsip-prinsip sebagai berikut :

A. وجود التراضي (adanya kesukarelaan dari kedua belah pihak) Kesukarelaan dari kedua belah pihak merupakan prinsip yang paling mendasar dalam transaksi

(*al-’uqud*). Prinsip ini didasarkan pada firman Allah, QS. an-Nisa’: 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.

Ayat ini menetapkan dua prinsip yang menjadi dasar keabsahan perdagangan, yaitu pertama hendaklah perdagangan dilakukan atas dasar suka-rela. Kedua, hendaklah keuntungan satu pihak tidak berdiri di atas kerugian pihak lain. Karenanya, setiap transaksi tanpa dilandasi kerelaan dari kedua belah pihak adalah batal/tidak sah. Sebab itulah, tidak boleh ada pemaksaan atau jeratan (*ikrah* atau *dagtun*) berupa apapun dalam transaksi.

B. عدم الغرار (tidak ada spekulatif). *Gharar* adalah sesuatu yang dampaknya masih tersembunyi atau sesuatu yang memiliki dua kemungkinan, sementara yang sering terjadi adalah yang paling dikhawatirkan. Prinsip ini menjadi penting demi terwujudnya kepastian dan tidak terjadi perjudian yang mengarah pada adanya pihak yang mendzalimi dan didzalimi. Prinsip ini didasarkan pada hadist Nabi:

... عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ : " نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعِ الْخِصَاةِ ، وَعَنْ بَيْعِ الْغَرَرِ "

Artinya: Dari Abu Hurairah, beliau berkata, “Rasulullah melarang jual beli dengan cara melempar kerikil dan jual beli yang mengandung unsur ketidakpastian” [HR. Muslim].

- C. **عدم الربا** (*tidak mengandung riba*). Akad yang mengandung riba ialah akad jual beli atau hutang piutang yang mengandung kelebihan harta pada salah satu pihak tanpa ada imbalah dari pihak lain. Melihat intensitasnya, dapat dipastikan bahwa larangan riba merupakan prinsip yang sangat penting dan mendasar. Intinya adalah jangan sampai seseorang didzalimi dengan kehilangan hak miliknya tanpa mendapatkan imbalan yang sepadan.
- D. **عدم الضرر** (*tidak merugikan*). Yang dimaksud prinsip ini adalah bahwa suatu transaksi tidak boleh menimbulkan mudarat atau marabahaya pada salah satu pihak atau kedua belah pihak. Dengan demikian, setiap muamalah yang menimbulkan mudarat atau marabahaya adalah batal.
- E. **وجود العدل** (*adil*). Dalam melakukan mu'amalah khususnya akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* maka pihak BMT UGT Sidogiri harus memperhatikan prinsip-prinsip keadilan, berusaha agar kedua belah pihak yang bertansaksi sama-sama tidak dirugikan, dan tidak membebankan biaya yang besar kepada anggota yang diluar kemampuan anggota, dan lain-lain yang bisa menghindarkan dari kemudharatan sebagaimana sudah telah disebutkan pada poin sebelumnya.

Dan Wahbah Zuhaili dalam kitab al-Mu'amalah al-Maliyah al-Mu'ashirah juga menjelaskan salah satu cara agar terwujud keadilan dan sekaligus menolak kemudharatan dari kedua belah pihak yang

bertransaksi yaitu dengan cara menetapkan biaya sewa dengan sewajarnya saja artinya tidak terlalu tinggi yang sekiranya tidak memberatkan kepada pihak yang menyewa.

Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut di atas dapat diuraikan bahwa (a) *Al-Ijarah Al-Muntahiya Bit-Tamlik* adalah perjanjian sewa-menyewa antara BMT sebagai pemberi sewa dan anggota sebagai penyewa atas suatu barang yang menjadi objek sewa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa oleh anggota kepada BMT, yang mengikat BMT untuk mengalihkan kepemilikan objek sewa kepada penyewa setelah selesai masa sewa; (b) BMT *wajib* melaksanakan pembiayaan berdasarkan akad *Al-Ijarah Al-Muntahiya Bit-Tamlik* sesuai prinsip syariah dan ketentuan-ketentuan Bank Indonesia yang berlaku; (c) Dalam transaksi pembiayaan berdasarkan akad *Al-Ijarah Al-Muntahiya Bit-Tamlik* tidak dimungkinkan barang yang dibiayai dibalik nama atas nama anggota sejak awal sebelum masa sewa berakhir.

Kesimpulan

A. Implementasi Akad *Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik*

Proses akad *Al-Ijarah Al-Muntahiya Bit-Tamlik* yang terjadi di lapangan melalui beberapa tahap: Pertama, diawali dengan anggota mengajukan pembiayaan *Al-Ijarah Al-Muntahiya Bit-Tamlik* ke pihak BMT UGT Sidogiri. Kedua, setelah dipahami kebutuhan anggota, pihak BMT menawarkan akad yang sesuai dengan kebutuhan anggota sebagai awal untuk memperoleh barang untuk selanjutnya akan dilakukan akad *Al-Ijarah Al-Muntahiya Bit-Tamlik* antara anggota dan KSPS BMT UGT Sidogiri. Ketiga, setelah akad awal tadi selesai maka dilanjutkan dengan melakukan akad *Al-Ijarah Al-Muntahiya Bit-Tamlik* serta pihak BMT menjelaskan prosedur

pembiayaan, uang sewa yang harus dibayar perbulannya oleh anggota dan keuntungan yang akan diambil oleh BMT. Keempat, saat melakukan akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* pihak BMT dengan anggota membuat kesepakatan atau janji ketika masa sewa selesai dan cicilan biaya lunas akan melakukan akad pemindahan kepemilikan. Kelima, manakala akad *Al-Ijarah Al-Muntahiya Bit-Tamlik* selesai masa sewanya, maka kedua belah pihak melakukan akad terakhir yaitu *tamlik* (pemindahan kepemilikan) atas barang tersebut, baik dengan hibah ataupun dengan jual beli.

B. Pandangan *Maqashid Mu'amalah* tentang Akad Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik

Sesuai dengan data yang sudah dipaparkan dan dipadukan dengan prinsip-prinsip *maqashid mu'amalah* maka kami berkesimpulan bahwa akad pembiayaan *al-ijarah al-muntahiya bit-tamlik* yang diterapkan pada BMT UGT Sidogiri Cabang Situbondo sudah sangat sesuai dengan prinsip-prinsip *maqashid syari'ah* karena dalam praktiknya sudah terpenuhi poin-poin prinsip *maqashid mu'amalah* berikut ini, yaitu: Pertama, saling ridla. Kedua, adanya kejelasan atas barang yang di transaksikan. Ketiga, adanya unsur keadilan. Keempat, tidak ada *gharar* (spekulatif). Kelima, tidak ada *riba*. Keenam, tidak ada *dharar* (bahaya/ merugikan). Kemudian berikut ini bentuk-bentuk akad *ijarah muntahiya bit-tamlik* yang diperbolehkan dan seyogianya dijadikan acuan oleh BMT ada empat macam, antara lain sebagai berikut: Pertama, sewa disertai dengan janji penjualan. Kedua, sewa berakhir dengan memberikan hak pilih antara memiliki atau tidak. Ketiga, imbt dengan pembayaran bertahap pada pembelian barang yang disewa.

Daftar Pustaka

- Agustianto. (2016). *Hybrid Contract dalam Keuangan Syariah*, (2013) di www.neraca.co.id (26 Juni 2016).
- Anshory (al). (2003). *Jamaluddin ibnu al-fadil muhammad bin makrum Ibnu Mandzur, Lisanul Arab*, Bairut-Libanon: Dar Al-Kutub Al-'ilmiyah.
- Antonio, M.S. (2001). *Bank Syariah*, Jakarta: Gema Insan.
- Arif (al), N.R. (2012). *Lembaga Keuangan Syariah Suatu Kajian Teoritis Praktis*, Bandung: CV Pustaka Setia.
- Arikunto, S. (2006). *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan*, Surakarta: Rineka Cipta.
- Asqolany (al), I.H. (2012). *Ibanah Al-Ahkam Sarhu Bulughul Marram*, Bairut-Libanon: Dar Al-Fikr.
- Bayyah, A.B. (2010). *Maqasid al-Mu'amalat wa Marasid al-Waqi'at*. Cet. Ke-2. Cairo: al-Madani Printers.
- Departemen Agama R.I. (1418 H). *Al-Qur'anul Karim wa terjemah ma'aniyah ilal lughoh al indonesiyyah*, (Al Madinah Al Munawwarah : Muja'mma' al Maliki Fahd li thiba'at al Mushaf asy Syarif.
- Hadi, A. (1998) *Metode Ilmu Pendidikan 2*, Bandung: Pustaka Setia.
- Hafi (al), Kholid Ibn Abdillah Ibn Barak. (tt). *Al-Ijarah Al-Muntahiya Bit-Tamlik*.
- Hasun (al), Fahd Ibn 'Ali. (2016). *Al-Ijarah Al-Muntahiya Bit-Tamlik fi al-Fiqh al-Islamy*, dan Email : Fahd088@hotmail.com, (25 Juni 2016)
- Ikatan Bankir Indonesia. (2014). *Memahami Bisnis Bank Syariah*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Karim, A. A. (2014). *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Khafifuddin, M. (2011). *Metodologi Kajian Fiqh*, Situbondo: Ibrahimy Press.
- Malibary (al), Zainuddin Ibn 'Abdul 'Aziz, *Fath al-Mu'in*. (2010). Jakarta: Dar Al-Kutub Al-Islamiyah.

- Malik, I. (1991). *Al-Muwattha'*. Damaskus: Darl Qolam.
- Moleong, L. J. (2004). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Muhajir, A. (2014). *Fath al-Mujib al-Qarib*, Situbondo: Maktabah As'adiyah.
- Mulyana, D. (2003). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Nahe'I, I., & Maksum M.A. (2011). *Mengenal Qawa'id Fiqhiyyah*. Situbondo: Ibrahimy Press.
- Nawawi. (2014). *Metodologi penelitian hukum islam*, cet. Ke-1. Malang: Jenius Media.
- Oentoro, D. (2010). *Manajemen Pemasaran Modern*. Yogyakarta: LaksBang Pressindo.
- Shobuny (ash), M.A. (1999). *Tafsir Ayat Al-Ahkam Min Al-Quran*, Jakarta: Dar al-kutub al-Islamy.
- Supratikno, H. (2003). *Advanced Strategic Management: back to basic approach*, Jakarta: PT. Gravindo Utama.
- Thayyar (Ath), Abdullah bin Muhammad, Abdullah bin Muhammad Al-Muthlaq, dan Muhammad bin Ibrahim. (2009). *Ensiklopedi Fiqh Muamalah dalam Pandangan 4 Madzhab*. Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif.
- Tim BMT Sidogiri. (t.t.). *Anggaran Dasar & Anggaran Rumah Tangga Koperasi Simpan Pinjam Syariah BMT UGT SIDOGIRI INDONESIA*. Pasuruan: t.p.
- Yusanto, M.I., & M. Karebet W. (2002). *Menggagas Bisnis Islami*, Jakarta:Gema Insani Press.
- Zuhaili, W. (2008). *al-Fiqh al-Islamy wa Adillatuhu*, Bairut-Libanon: Dar Al-Fikr.
- Zuriah, N. (2006). *Metodologi Penelitian Sosial dan Pendidikan*, Jakarta: PT. Bumi Aksara.